

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

19 сентября 2022 г. № 330

О распоряжении имуществом

В целях совершенствования порядка распоряжения имуществом постановляю:

1. По решению Президента Республики Беларусь осуществлять:

1.1. отчуждение, а также залог находящихся в собственности Республики Беларусь предприятий;

акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

1.2. передачу находящихся в собственности Республики Беларусь предприятий в доверительное управление, в том числе с правом их выкупа;

1.3. сдачу в аренду находящихся в собственности Республики Беларусь предприятий с правом их выкупа;

1.4. приобретение в собственность Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета:

недвижимого имущества;

акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ).

2. По решению Совета Министров Республики Беларусь осуществлять:

2.1. приобретение в собственность Республики Беларусь безвозмездно, в том числе из коммунальной собственности, предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

2.2. передачу без перехода права собственности находящихся в собственности Республики Беларусь предприятий, а также их сдачу в аренду без права выкупа;

2.3. передачу без перехода права собственности акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), находящихся в собственности Республики Беларусь, а также передачу таких акций (долей) в доверительное управление, если иное не установлено законодательными актами.

3. По решению государственных органов и организаций осуществлять:

3.1. в отношении имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь и закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными органами и организациями и (или) переданного ими в безвозмездное пользование негосударственным юридическим лицам:

отчуждение недвижимого имущества, за исключением предприятий и имущества, включенного в перечень неиспользуемого и неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь (далее – перечень). Если стоимость единицы недвижимого имущества превышает 10 тыс. базовых величин, его отчуждение осуществляется по согласованию с областными (Минским городским) исполнительными комитетами с учетом территориальной принадлежности недвижимого имущества;

отчуждение движимого имущества;

залог недвижимого и движимого имущества;

передачу без перехода права собственности недвижимого имущества (за исключением предприятий) и движимого имущества;

3.2. сдачу в аренду (согласование сдачи в субаренду), передачу в безвозмездное пользование находящихся в собственности Республики Беларусь и закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными органами и организациями недвижимого имущества (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений), его частей и движимого имущества;

3.3. в отношении имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь и закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за территориальными органами государственных органов и организаций, структурными



подразделениями государственных органов и организаций с правами юридического лица, дипломатическими представительствами и консульскими учреждениями Республики Беларусь, структурными подразделениями местных исполнительных комитетов с правами юридического лица, республиканскими юридическими лицами*:

отчуждение недвижимого имущества, за исключением предприятий и имущества, включенного в перечень. Если стоимость единицы недвижимого имущества превышает 10 тыс. базовых величин, его отчуждение осуществляется по согласованию с областными (Минским городским) исполнительными комитетами с учетом территориальной принадлежности недвижимого имущества;

залог недвижимого имущества;

* Распоряжение имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь и закрепленным на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями, подчиненными Президенту Республики Беларусь, функции и полномочия учредителя, общее руководство деятельностью (координация деятельности) которых осуществляются Администрацией Президента Республики Беларусь, производится в порядке, установленном для республиканских юридических лиц, подчиненных Администрации Президента Республики Беларусь.

3.4. приобретение в собственность Республики Беларусь, в том числе из коммунальной собственности:

безвозмездно – недвижимого имущества (за исключением предприятий) с его поступлением в хозяйственное ведение или оперативное управление государственных органов и организаций либо организаций, указанных в абзаце первом подпункта 3.3 настоящего пункта;

с поступлением в хозяйственное ведение или оперативное управление государственных органов и организаций:

за счет собственных средств – недвижимого имущества, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

безвозмездно – движимого имущества.

4. По решению территориальных органов государственных органов и организаций, структурных подразделений государственных органов и организаций с правами юридического лица, дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, структурных подразделений местных исполнительных комитетов с правами юридического лица, республиканских юридических лиц осуществлять:

4.1. в отношении имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь и закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и (или) переданного ими в безвозмездное пользование негосударственным юридическим лицам:

отчуждение и залог движимого имущества;

передачу без перехода права собственности недвижимого имущества (за исключением предприятий) и движимого имущества;

4.2. сдачу в аренду (согласование сдачи в субаренду), передачу в безвозмездное пользование находящихся в собственности Республики Беларусь и закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления недвижимого имущества (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений), его частей и движимого имущества;

4.3. приобретение в собственность Республики Беларусь, в том числе из коммунальной собственности, с поступлением в их хозяйственное ведение или оперативное управление:

за счет собственных средств – недвижимого имущества, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

безвозмездно – движимого имущества.

5. Отчуждение находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого имущества в частную собственность на безвозмездной основе осуществляется по согласованию с Государственным комитетом по имуществу.

В случаях, устанавливаемых государственными органами и организациями, распоряжение имуществом, его приобретение в соответствии с пунктом 4 настоящего Указа осуществляются по согласованию с государственными органами и организациями.

6. Сдача в аренду с правом выкупа находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого имущества (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений) осуществляется по решению арендодателя, за которым это имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, и по согласованию с государственным органом (организацией), в состав (систему) которого входит арендодатель.

Сдача в аренду с правом выкупа недвижимого имущества (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений), находящегося в собственности Республики Беларусь и безвозмездном пользовании хозяйственных обществ, созданных в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемников), и республиканских государственно-общественных объединений, осуществляется по решению ссудодателя.

Срок действия договора аренды с правом выкупа не должен превышать 12 месяцев. По истечении этого срока решение об отчуждении недвижимого имущества, сданного в аренду с правом его выкупа, не принимается.

При сдаче в аренду недвижимого имущества в соответствии с частями первой и второй настоящего пункта и наличии в последующем отказа арендатора от его выкупа договор аренды с правом выкупа этого недвижимого имущества по истечении срока действия считается расторгнутым.

7. Хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемники), и республиканские государственно-общественные объединения, которым переданы в безвозмездное пользование находящиеся в собственности Республики Беларусь недвижимое имущество (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений), его части и движимое имущество, осуществляют их сдачу в аренду (согласование сдачи в субаренду) и (или) передачу в безвозмездное пользование по согласованию с ссудодателями, если иное не установлено в части второй настоящего пункта и части второй пункта 6 настоящего Указа.

Передача имущества, указанного в части первой настоящего пункта, в безвозмездное пользование другим хозяйственным обществам, созданным в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемникам), и республиканским государственно-общественным объединениям, в том числе при его отчуждении, осуществляется по решениям ссудодателей (с согласия ссудополучателей).

8. В случаях, не предусмотренных настоящим Указом и иными актами законодательства, распоряжение находящимся в собственности Республики Беларусь имуществом, приобретение имущества в собственность Республики Беларусь осуществляются по решению руководителей (уполномоченных ими лиц) государственных органов и организаций, их территориальных органов, структурных подразделений государственных органов и организаций с правами юридического лица, дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, структурных подразделений местных исполнительных комитетов с правами юридического лица, республиканских юридических лиц, у которых это имущество находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении либо которым оно поступит в хозяйственное ведение или оперативное управление.

Решение, указанное в части первой настоящего пункта, принимается путем оформления распорядительных документов, применяемых в организациях, указанных

в части первой настоящего пункта. При передаче имущества без перехода права собственности, его отчуждении на безвозмездной основе такое решение принимается при наличии письменного согласия принимающей стороны.

9. Порядок списания государственного имущества определяется:

Советом Министров Республики Беларусь – в отношении находящегося в собственности Республики Беларусь имущества;

местными Советами депутатов – в отношении находящегося в коммунальной собственности имущества.

10. Сдача в аренду, передача в безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, частей недвижимого имущества, находящихся только в собственности государства, если это не препятствует их использованию по основному назначению, осуществляются в соответствии с настоящим Указом, если иное не установлено актами Президента Республики Беларусь, без предоставления арендатору (ссудополучателю) права на их выкуп.

11. Уполномочить местные исполнительные комитеты на принятие решений о распоряжении имуществом, расположенным на территории соответствующих районов (городов) и включенным в перечень, в целях вовлечения его в хозяйственный оборот.

В перечень не включается неиспользуемое и неэффективно используемое имущество, вовлекаемое в хозяйственный оборот государственными органами и организациями самостоятельно в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Имущество, включенное в перечень, может быть продано, в том числе на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине (далее – аукцион с начальной ценой, равной одной базовой величине), а также передано в частную собственность на безвозмездной основе.

Перечень утверждается Государственным комитетом по имуществу ежегодно до 1 марта и действует до утверждения перечня на следующий год.

Порядок формирования перечня утверждается Государственным комитетом по имуществу.

12. Президентом Республики Беларусь в отдельных случаях и (или) по отдельным видам имущества может устанавливаться другой порядок распоряжения государственным имуществом, а также порядок приобретения имущества в собственность Республики Беларусь.

13. Утвердить:

Положение о порядке распоряжения государственным имуществом (прилагается);

Положение о порядке распоряжения неиспользуемым имуществом хозяйственных обществ (прилагается);

Положение о порядке продажи арендованного (переданного в безвозмездное пользование) имущества (прилагается).

14. Для целей настоящего Указа термины используются в значениях, определенных в приложении 1.

15. Действие настоящего Указа не распространяется:

15.1. на приобретение в государственную собственность:

акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) при реструктуризации в соответствии с законодательными актами их задолженности по платежам в республиканский и (или) местные бюджеты;

объектов инфраструктуры, созданных в результате исполнения условий соглашения о государственно-частном партнерстве, в том числе с использованием средств республиканского и (или) местных бюджетов;

движимого имущества в соответствии с законодательством о государственных закупках, а также о закупках за счет собственных средств;

15.2. на распоряжение:

жилыми домами и жилыми помещениями, в том числе не завершенными строительством;

земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 5, 6, 10 и 11 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного настоящим Указом;

имущественными правами на объекты интеллектуальной собственности;

имуществом, приобретенным в рамках оказания международной технической либо иностранной безвозмездной помощи;

имуществом, изъятым, арестованным, конфискованным, обращенным в доход государства иным способом;

имуществом, на которое обращено взыскание в счет неисполненного налогового обязательства, неуплаченных пеней;

имуществом, на которое обращено взыскание в порядке исполнения судебных постановлений и иных исполнительных документов, за исключением имущества, названного в части девятой пункта 7 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного настоящим Указом;

имуществом в процессе экономической несостоятельности (банкротства), а также ликвидации государственного юридического лица;

государственным имуществом в процессе приватизации;

объектами экспортного контроля (специфическими товарами);

высвобождаемыми материальными ресурсами Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск, воинских формирований и военизированных организаций в виде движимого имущества, воздушных судов, судов внутреннего плавания и судов плавания «река–море»;

имуществом, являющимся носителем государственных секретов;

продукцией военного назначения;

недвижимым имуществом, относящимся к материальным ценностям государственного и мобилизационного материальных резервов;

15.3. на передачу без перехода права собственности товаров, приобретенных в результате процедур закупок (в том числе централизованных), территориальным органам государственных органов и организаций, структурным подразделениям государственных органов и организаций с правами юридического лица, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям Республики Беларусь, структурным подразделениям местных исполнительных комитетов с правами юридического лица, республиканским юридическим лицам.

16. Возложить персональную ответственность за:

обоснованность внесения предложений и принятие решений о распоряжении государственным имуществом – на Премьер-министра Республики Беларусь, руководителей государственных органов и организаций, дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, местных исполнительных комитетов, их территориальных органов, структурных подразделений, государственных юридических лиц;

непринятие действенных мер по вовлечению в хозяйственный оборот находящегося в государственной собственности неиспользуемого и неэффективно используемого имущества – на руководителей государственных органов и организаций, дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, местных исполнительных комитетов, их территориальных органов, структурных подразделений, государственных юридических лиц.

17. Государственный комитет по имуществу и его территориальные органы осуществляют контроль за соблюдением законодательства по вопросам использования и распоряжения государственным имуществом.

18. Предоставить Совету Министров Республики Беларусь право разъяснять вопросы применения настоящего Указа.

19. Совету Министров Республики Беларусь в пятимесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принять иные меры по его реализации.

20. Местным Советам депутатов, облисполкомам и Минскому горисполкому в шестимесячный срок обеспечить приведение своих нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Указом.

Местные Советы депутатов вправе устанавливать обязательные условия продажи находящегося в коммунальной собственности недвижимого имущества, способы обеспечения их выполнения, условия и порядок предоставления рассрочки по оплате его стоимости, случаи и порядок освобождения (полностью или частично) от штрафных санкций за невыполнение этих условий, случаи продажи имущества по оценочной стоимости без торгов либо его передачи в безвозмездное пользование, а также принимать решения об изменении обязательных условий и (или) сроков* их выполнения, не ухудшающих положения покупателя (приобретателя), в том числе в отношении сделок, заключенных до вступления в силу настоящего пункта.

21. Внести изменения в указы Президента Республики Беларусь (приложение 2).

22. Признать утратившим силу Указ Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом».

23. Завершение выполнения решений** о распоряжении государственным имуществом, принятых до вступления в силу настоящего пункта, осуществляется в соответствии с законодательными актами о распоряжении государственным имуществом, на основании которых принимались такие решения.

Исполнение договоров купли-продажи, заключенных по результатам аукционов с начальной ценой, равной одной базовой величине, применение мер ответственности и осуществление контроля за совершением и исполнением сделок по распоряжению находящимся в собственности Республики Беларусь имуществом, решения о продаже (безвозмездной передаче) которого были приняты до вступления в силу настоящего пункта, осуществляются в соответствии с настоящим Указом.

Договоры купли-продажи (безвозмездной передачи) находящегося в собственности Республики Беларусь имущества в пятимесячный срок должны быть приведены в соответствие с настоящим Указом в части обязательных условий его отчуждения (в случае отсутствия сроков их выполнения, сроков начала и периода осуществления) и ответственности за невыполнение условий купли-продажи (безвозмездной передачи). Внесение в эти договоры иных изменений в целях их приведения в соответствие с настоящим Указом не требуется.

* Сроки выполнения обязательных условий не должны превышать трех лет с даты принятия решения об изменении обязательных условий и (или) сроков.

** Под завершением выполнения решения следует понимать исполнение сделки, совершенной на основании решения, принятого до вступления в силу пункта 23 настоящего Указа.

24. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:
пункты 19, 20 и настоящий пункт – после официального опубликования этого Указа;
иные положения настоящего Указа – через шесть месяцев после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

Приложение 1
к Указу Президента
Республики Беларусь
19.09.2022 № 330

ПЕРЕЧЕНЬ используемых терминов и их определений

1. Государственное имущество – имущество (за исключением денежных средств), закрепленное за государственными юридическими лицами, государственными органами и организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, иное имущество, признаваемое государственным в соответствии с международными договорами Республики Беларусь.

2. Движимое имущество – относящиеся к основным средствам машины, оборудование, транспортные средства, иное движимое имущество.

3. Недвижимое имущество – предприятия, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, незавершенные законсервированные капитальные строения, а также недвижимые материальные историко-культурные ценности, включая руинированные и поврежденные, в том числе расположенные на землях общего пользования или на земельных участках государственных юридических лиц (далее – историко-культурные ценности), иное недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река–море», космические объекты, доли в праве собственности на них, незавершенные незаконсервированные капитальные строения.

4. Предприятие – предприятие как имущественный комплекс.

5. Неиспользуемое имущество:

незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения с превышением нормативного срока строительства более чем на один год;

капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, а также историко-культурные ценности, не используемые в хозяйственном обороте и не планируемые, в том числе в соответствии с утвержденными бизнес-планами, к дальнейшему использованию.

К неиспользуемому имуществу не относится имущество, расположенное на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зоны эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения), на земельных участках, в отношении которых приняты решения местных исполнительных комитетов о предстоящем изъятии земельных участков для государственных нужд.

6. Неэффективно используемое имущество – капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, а также историко-культурные ценности, коэффициент использования которых более шести месяцев суммарно в течение календарного года составляет менее 0,3 и не планируемые, в том числе в соответствии с утвержденными бизнес-планами, к дальнейшему более эффективному использованию.

К неэффективно используемому имуществу не относится имущество, расположенное на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зоны эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения), на земельных участках, в отношении которых приняты решения местных исполнительных комитетов о предстоящем изъятии земельных участков для государственных нужд.

7. Распоряжение государственным имуществом:

отчуждение;

залог;

сдача в аренду, передача в безвозмездное пользование, доверительное управление;

передача без перехода права собственности.

8. Отчуждение – передача имущества из собственности Республики Беларусь в коммунальную или частную собственность, из коммунальной собственности в собственность Республики Беларусь или частную собственность, из собственности одной административно-территориальной единицы в собственность другой административно-

территориальной единицы на возмездной или безвозмездной основе, а также путем внесения в уставный фонд юридического лица.

9. Передача без перехода права собственности – передача в хозяйственное ведение или оперативное управление государственного юридического лица, государственного органа и организации на возмездной или безвозмездной основе, не связанная с прекращением права республиканской или коммунальной собственности, передача во владение и распоряжение Государственного комитета по имуществу акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), находящихся в собственности Республики Беларусь и хозяйственном ведении или оперативном управлении республиканских юридических лиц.

10. Залог недвижимого имущества – залог любого недвижимого имущества, кроме предприятий, в том числе залог капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, которые поступят залогодателю в будущем и на дату заключения договора о залоге не считаются созданными в соответствии с законодательством.

11. Государственные органы и организации:

Национальный банк, Администрация Президента Республики Беларусь, Управление делами Президента Республики Беларусь, Национальная академия наук Беларуси, другие государственные органы и организации, подчиненные (подотчетные) Президенту Республики Беларусь;

Генеральная прокуратура, Следственный комитет, Государственный комитет судебных экспертиз, органы Комитета государственного контроля, суды;

республиканские органы государственного управления и иные государственные организации, подчиненные (подотчетные) Правительству Республики Беларусь, Аппарат Совета Министров Республики Беларусь;

администрации свободных экономических зон, государственное учреждение «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», государственное учреждение «Агентство по гарантированному возмещению банковских вкладов (депозитов) физических лиц».

12. Хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации, – хозяйственные общества, созданные в процессе преобразования арендных предприятий, коллективных (народных) предприятий, государственных предприятий, государственных унитарных предприятий, колхозов (сельскохозяйственных производственных кооперативов), приватизации арендных и иных предприятий.

13. Республиканские юридические лица – юридические лица, в том числе бюджетные организации, за которыми находящееся в собственности Республики Беларусь имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением государственных органов и организаций, названных в пункте 11 настоящего приложения.

14. Государственные юридические лица – юридические лица, в том числе бюджетные организации, за которыми государственное имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением государственных органов и организаций, названных в пункте 11 настоящего приложения.

15. Паспорт неиспользуемого объекта – документ, составляемый территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в отношении неиспользуемого имущества, содержащий описание его фактического состояния.

16. Объекты недвижимости – капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения, в том числе историко-культурные ценности, машино-места.

17. Составные части и принадлежности – элементы объектов недвижимости, которые образуют между собой единое целое и предполагают использование их по общему

назначению, а также предназначенные для обслуживания объектов недвижимости и связанные с ними общим назначением (принадлежностью).

Приложение 2
к Указу Президента
Республики Беларусь
19.09.2022 № 330

ПЕРЕЧЕНЬ

изменений, вносимых в указы Президента Республики Беларусь

1. Подпункт 1.3 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 ноября 2006 г. № 677 «О некоторых вопросах распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности, и приобретения имущества в собственность административно-территориальных единиц» исключить.

2. Подпункт 1.4 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 19 февраля 2008 г. № 100 «О некоторых вопросах владельческого надзора» исключить.

3. В Указе Президента Республики Беларусь от 18 мая 2020 г. № 168 «О Едином реестре имущества»:

в подпункте 2.2 пункта 2:

после абзаца первого дополнить подпункт абзацем следующего содержания:

«о юридических лицах*»;»;

в абзаце втором слово «имуществе*» заменить словом «имуществе»;

в пункте 5:

в части первой:

в абзаце четвертом слово «пользования» заменить словом «пользования*»;»;

в абзаце пятом слово «сооружения» заменить словом «сооружения*»;»;

дополнить пункт подстрочным примечанием следующего содержания:

«_____»

* За исключением случаев сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование).»;

в приложении к Указу:

абзац второй пункта 2 после слова «подчиненные» дополнить словом «(подотчетные)»;»;

в пункте 4:

после слова «сооружения» дополнить пункт словами «(в том числе передаточные устройства)»;»;

слова «, передаточные устройства» исключить;

пункт 7 после слов «без участия государства» дополнить словами «и частные унитарные предприятия».

УТВЕРЖДЕНО

Указ Президента
Республики Беларусь
19.09.2022 № 330

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке распоряжения государственным имуществом

1. В настоящем Положении определяются:

порядок распоряжения государственным имуществом, а также вид используемой стоимости при распоряжении им;

условия приобретения покупателем имущества, находящегося в государственной собственности;

особенности принятия решений о распоряжении незарегистрированным государственным недвижимым имуществом.

Распоряжение государственным имуществом, сведения о котором подлежат включению в государственный информационный ресурс «Единый реестр имущества», осуществляется после включения в установленном порядке сведений о нем в этот реестр.

2. Отчуждение на возмездной основе находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого имущества (за исключением предприятий) осуществляется путем его продажи на торгах, кроме случаев, установленных в частях второй и третьей настоящего пункта.

Без проведения торгов допускается отчуждение недвижимого имущества:

арендаторам (ссудополучателям);

включенного в перечень;

землепользователям, на земельных участках которых расположены отчуждаемые составные части и принадлежности объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления) этим землепользователям;

участнику долевой собственности, имеющему преимущественное право покупки продаваемой доли;

в коммунальную собственность;

в иных случаях по решению Совета Министров Республики Беларусь.

Отчуждение на возмездной основе находящегося в собственности Республики Беларусь неиспользуемого и неэффективно используемого недвижимого имущества осуществляется путем его продажи на торгах либо без проведения торгов.

3. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, распоряжение находящимися в собственности Республики Беларусь недвижимым и движимым имуществом, акциями (долями в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) производится:

3.1. по оценочной стоимости* при:

внесении в виде неденежного вклада в уставный фонд государственного юридического лица;

отчуждении в частную собственность на безвозмездной основе, за исключением предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

отчуждении землепользователям, на земельных участках которых расположены составные части и принадлежности объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления) этим землепользователям, данных составных частей и принадлежностей.

Для историко-культурных ценностей либо культурных ценностей, составляющих Библиотечный фонд Республики Беларусь, Национальный архивный фонд Республики Беларусь или включенных в Музейный фонд Республики Беларусь, а также представленных в установленном порядке для придания статуса историко-культурной ценности (далее – культурные ценности), в случаях, предусмотренных в абзацах втором и третьем части первой настоящего подпункта, применяется остаточная стоимость объекта оценки, определяемая рыночными методами оценки;

* Для целей настоящего Положения под оценочной стоимостью понимается стоимость, рассчитанная индексным методом или методом балансового накопления активов.

3.2. по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете (без проведения оценки стоимости), при отчуждении в коммунальную собственность на безвозмездной основе, передаче в безвозмездное пользование или передаче без перехода права собственности

на безвозмездной основе, за исключением предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

3.3. по рыночной стоимости при:

отчуждении на возмездной основе без проведения торгов, кроме случая, предусмотренного в подпункте 3.6 настоящего пункта;

внесении в виде неденежного вклада в уставный фонд негосударственного юридического лица;

передаче без перехода права собственности на возмездной основе без проведения торгов, кроме случая, предусмотренного в подпункте 3.6 настоящего пункта;

залоге, за исключением залога капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, которые поступят залогодателю в будущем и на дату заключения договора об ипотеке не считаются созданными в соответствии с законодательством;

сдаче недвижимого имущества (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений) в аренду с правом его выкупа с учетом результата проведенной экспертизы достоверности оценки;

3.4. по суммарному значению строки «Баланс» бухгалтерского баланса предприятия при отчуждении предприятий на безвозмездной основе и их передаче без перехода права собственности на безвозмездной основе;

3.5. по номинальной стоимости акций и стоимости доли в уставном фонде при их отчуждении на безвозмездной основе и передаче без перехода права собственности на безвозмездной основе;

3.6. по оценочной или рыночной стоимости, либо по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете, либо по любой иной стоимости при отчуждении или передаче без перехода права собственности на возмездной основе без проведения торгов неиспользуемого и неэффективно используемого недвижимого имущества (за исключением историко-культурных ценностей);

3.7. по стоимости, формируемой в соответствии с пунктами 4–6 настоящего Положения, при продаже на торгах, за исключением продажи на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине;

3.8. по неизменной договорной цене на строительство, сформированной на основании сметной документации, без проведения оценки стоимости при залоге капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, которые поступят залогодателю в будущем и на дату заключения договора об ипотеке не считаются созданными в соответствии с законодательством.

4. Начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого и движимого имущества определяется по его оценочной стоимости, действовавшей на дату принятия решения о его отчуждении, если иное не установлено в частях второй и третьей настоящего пункта.

Начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности Республики Беларусь движимого имущества может определяться по рыночной стоимости, но не ниже его оценочной стоимости. При этом разница между датой оценки рыночной стоимости движимого имущества и датой оценки его оценочной стоимости не должна составлять более одного месяца.

Начальная цена продажи на торгах определяется по рыночной стоимости в отношении находящихся в собственности Республики Беларусь:

предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

культурных ценностей;

недвижимого и движимого имущества, расположенного за пределами Республики Беларусь.

5. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, находящиеся в государственной собственности капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения, реализуемые на торгах, и земельные участки, необходимые для их строительства и обслуживания, или право аренды таких земельных участков составляют единый предмет торгов.

Начальная цена единого предмета торгов формируется как сумма начальной цены продажи находящихся в государственной собственности капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений и начальной цены земельных участков, необходимых для их строительства и обслуживания, или права аренды таких земельных участков.

При продаже находящихся в государственной собственности капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, земельный участок, необходимый для строительства и обслуживания указанного имущества, предоставляется покупателю в аренду без проведения аукциона и взимания платы за право аренды такого земельного участка.

6. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого имущества (за исключением предприятий) и движимого имущества может быть понижена:

не более чем на 50 процентов включительно после первых нерезультативных* либо несостоявшихся** торгов, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5 процентов;

не более чем на 80 процентов включительно после нерезультативных либо несостоявшихся торгов, проведенных в соответствии с абзацем вторым настоящей части, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5 процентов.

Понижение начальной цены имущества, названного в части первой настоящего пункта, осуществляется от стоимости, указанной в решении о его продаже на торгах без понижения начальной цены продажи, независимо от даты оценки этого имущества.

Начальная цена земельного участка, права аренды земельного участка не понижается.

Если торги с понижением на 80 процентов начальной цены продажи имущества, названного в части первой настоящего пункта, были признаны нерезультативными либо несостоявшимися, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по этой начальной цене, увеличенной на 5 процентов, указанное имущество может быть выставлено на аукцион с начальной ценой, равной одной базовой величине.

Начальная цена продажи, равная одной базовой величине, определяется в отношении всего объекта недвижимости, включая его составные части и принадлежности согласно техническому паспорту, либо ведомости технических характеристик, либо паспорту неиспользуемого объекта.

Находящееся в собственности Республики Беларусь недвижимое имущество (за исключением предприятий или недвижимого имущества, расположенного на территории областных центров и г. Минска) и входящее в состав единого предмета торгов с ним движимое имущество могут быть выставлены на аукцион с начальной ценой, равной одной базовой величине за каждую единицу имущества, без учета требований пункта 4 настоящего Положения, а также без применения поэтапного понижения начальной цены продажи в соответствии с частью первой настоящего пункта.

* Под нерезультативными торгами понимаются торги, по итогам которых имущество не было продано кому-либо из их участников.

** Под несостоявшимися торгами понимаются торги, которые не состоялись в связи с отсутствием их участников либо наличием только одного участника.

7. При продаже находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого имущества (за исключением предприятий) на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, одним из обязательных его условий, кроме случая, предусмотренного в пункте 11 настоящего Положения, могут быть:

срок начала и период осуществления покупателем деятельности* с использованием приобретенного недвижимого имущества (за исключением незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений) и (или) недвижимого имущества, возведенного после сноса приобретенного недвижимого имущества, а также при необходимости срок начала и период проведения строительно-монтажных работ по его реконструкции и (или) возведению после его сноса;

срок завершения строительства – в случае приобретения незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений (за исключением историко-культурных ценностей);

срок реконструкции под жилые помещения, или перевода в жилое помещение без реконструкции, или сноса и возведения жилых помещений на месте приобретенного недвижимого имущества, или использования приобретенного недвижимого имущества для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением историко-культурных ценностей);

сроки (этапы) выполнения ремонтно-реставрационных работ в отношении историко-культурных ценностей.

* Для целей настоящего Положения под деятельностью понимается предпринимательская деятельность, деятельность по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, ремесленная деятельность либо деятельность, при осуществлении которой физические лица, не осуществляющие предпринимательскую деятельность, уплачивают единый налог, или в случае приобретения недвижимого имущества некоммерческими организациями – деятельность некоммерческих организаций.

В решении о продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, должны быть определены одно или несколько условий отчуждения, установленных в части первой настоящего пункта, сроки их исполнения и оценочная стоимость отчуждаемого имущества, а в случае отчуждения историко-культурных ценностей – их рыночная стоимость. При определении нескольких условий выбор одного из них осуществляется покупателем после проведения аукциона при заключении договора купли-продажи и отражается в нем с указанием сроков выполнения этого условия.

При организации аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине, в соответствии с частью четвертой пункта 6 настоящего Положения в решении о продаже указывается оценочная стоимость (рыночная в отношении историко-культурных ценностей), определенная в решении о продаже на торгах без понижения начальной цены продажи, независимо от даты оценки недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь.

Покупатель имеет право на снос приобретенных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений (за исключением историко-культурных ценностей) и строительство нового объекта либо снос отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы.

Под использованием недвижимого имущества, приобретенного с условием, определенным в абзаце втором части первой настоящего пункта, понимается использование, при котором коэффициент использования недвижимого имущества более шести месяцев суммарно в течение календарного года составляет более 0,3 с соблюдением общих требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, в области ветеринарии к содержанию и эксплуатации недвижимого имущества.

Выполнение одного из обязательных условий, указанных в части первой настоящего пункта, возможно также юридическим лицом, собственником имущества, учредителем (участником) которого является покупатель, либо юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями или физическими лицами), являющимися учредителями (участниками) покупателя.

Задаток для участия в аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, устанавливается в сумме, равной одной базовой величине.

Запрещается залог приобретенного в соответствии с частью первой настоящего пункта недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в процессе экономической несостоятельности (банкротства) до выполнения покупателем обязательных условий договора купли-продажи.

До истечения срока выполнения обязательного условия аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине, в том числе проведенного до вступления в силу настоящего Положения, допускается отчуждение покупателем* недвижимого имущества, а также отчуждение такого имущества в процессе исполнения исполнительного документа или ликвидации покупателя с сохранением обязательств по выполнению данного обязательного условия за новым покупателем. При этом на нового покупателя распространяется запрет, установленный в части восьмой настоящего пункта.

* По согласованию с государственными органом и организацией, которыми принято решение об отчуждении.

Прежний продавец для целей осуществления контроля за выполнением этого обязательного условия выступает в качестве третьей стороны по договору купли-продажи, если иное не предусмотрено в части одиннадцатой настоящего пункта.

В случае отчуждения имущества, приобретенного в соответствии с частью первой настоящего пункта, в процессе исполнения исполнительного документа между прежним продавцом и покупателем заключается договор по выполнению обязательных условий аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине, по примерной форме, установленной Государственным комитетом по имуществу.

Находящееся в собственности Республики Беларусь недвижимое имущество (за исключением историко-культурных ценностей) по согласованию с Государственным комитетом по имуществу может отчуждаться на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, с установлением иных обязательных условий, не предусмотренных в части первой настоящего пункта.

На сделки с недвижимым имуществом, ранее находившимся в собственности административно-территориальных единиц и приобретенным на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, с установлением обязательных условий такого аукциона, распространяются нормы, установленные в частях восьмой – одиннадцатой настоящего пункта.

8. Отчуждение на возмездной основе находящихся в государственной собственности предприятий может осуществляться без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию их создания.

Государственная регистрация создания таких предприятий, договоров их купли-продажи, возникновения прав на них осуществляется одновременно республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по заявлению покупателя, которое подается не позднее одного года с даты передачи предприятия, на основании договора купли-продажи, решения о продаже, документов, отражающих состав предприятия (акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, аудиторское заключение о составе и стоимости предприятия, иные документы в соответствии с законодательством об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования), и передаточного акта.

Государственная регистрация создания входящих в состав этих предприятий капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, незавершенных законсервированных капитальных строений, машино-мест, возникновения прав на них осуществляется территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по заявлению покупателя на основании технического паспорта и передаточного акта, содержащего информацию о передаче таких объектов.

Если изготовление технического паспорта на переданные в составе предприятия объекты недвижимости в связи с их техническим состоянием невозможно, государственная регистрация создания таких объектов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них осуществляется одновременно после завершения строительства этих объектов.

Договор купли-продажи предприятия считается заключенным с даты его подписания сторонами.

9. Распоряжение на безвозмездной основе* предприятиями, создание которых не зарегистрировано, их приобретение на безвозмездной основе в государственную собственность осуществляются на основании документов, отражающих состав предприятия (акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, иные документы, определяемые Советом Министров Республики Беларусь).

Государственная регистрация создания таких предприятий не является обязательной.

Государственная регистрация создания входящих в состав этих предприятий капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, незавершенных законсервированных капитальных строений, машино-мест, возникновения прав на них осуществляется территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по заявлению приобретателя на основании технического паспорта и передаточного акта, содержащего информацию о передаче таких объектов.

Если изготовление технического паспорта на переданные в составе предприятия объекты недвижимости в связи с их техническим состоянием невозможно, государственная регистрация создания таких объектов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них осуществляется одновременно после завершения строительства этих объектов.

* Для целей настоящего пункта под распоряжением на безвозмездной основе понимаются отчуждение из собственности Республики Беларусь в собственность административно-территориальной единицы, из собственности административно-территориальной единицы в собственность Республики Беларусь, из собственности одной административно-территориальной единицы в собственность другой, передача без перехода права собственности.

10. Отчуждение (за исключением отчуждения на основании пункта 11 настоящего Положения, а также арендаторам (ссудополучателям) находящихся в государственной собственности объектов недвижимости может осуществляться в том числе без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания таких объектов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них, при:

наличии технического паспорта – по фактическому состоянию с проведением либо без проведения проверки характеристик этих объектов*;

отсутствии технического паспорта – при наличии ведомости технических характеристик;

невозможности изготовления ведомости технических характеристик – при наличии паспорта неиспользуемого объекта, форма и порядок изготовления которого определяются Государственным комитетом по имуществу.

* За исключением случаев отчуждения по рыночной стоимости, при которых необходимо наличие ведомости технических характеристик.

Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, продавец (передающая сторона) обеспечивает до отчуждения объектов недвижимости, на которые отсутствуют документы, удостоверяющие государственную регистрацию их создания, составление паспорта неиспользуемого объекта либо проведение технической инвентаризации объектов недвижимости и составление на них ведомостей технических характеристик.

Покупатель (приобретатель) в сроки, определенные в договоре купли-продажи (безвозмездной передачи), обязан возместить продавцу (передающей стороне) средства, затраченные на проведение работ, указанных в части второй настоящего пункта.

В случае отчуждения землепользователям, на земельных участках которых расположены составные части и принадлежности объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления) этим землепользователям, решение об отчуждении таких составных частей и принадлежностей может приниматься также без оформления необходимых материалов и документов на земельные участки, на которых они расположены.

Выдача разрешительной документации на строительство приобретенных объектов недвижимости осуществляется на основании ведомости технических характеристик либо паспорта неиспользуемого объекта и иных документов, предусмотренных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

При продаже неиспользуемого имущества по фактическому состоянию без проведения проверки его характеристик и обращении покупателя в течение двух месяцев с даты заключения договора купли-продажи в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за проведением проверки характеристик этого имущества выявленные расхождения согласно составленной ведомости технических характеристик не признаются самовольным строительством.

При продаже неиспользуемого имущества по фактическому состоянию без проведения проверки его характеристик местный исполнительный комитет предоставляет покупателю по его заявлению земельный участок, необходимый для строительства и обслуживания приобретенного им неиспользуемого имущества, в аренду без проведения аукциона и внесения платы за право аренды.

Государственная регистрация создания отчужденных объектов недвижимости, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них, а также договоров купли-продажи (безвозмездной передачи) осуществляется одновременно по заявлению покупателя (приобретателя), подаваемому не позднее одного года с даты передачи этих объектов, на основании технического паспорта, договора купли-продажи (безвозмездной передачи) и передаточного акта.

Договор купли-продажи (безвозмездной передачи) объектов недвижимости, указанных в части первой настоящего пункта, считается заключенным с даты его подписания сторонами.

Если изготовление технического паспорта на указанные в части первой настоящего пункта объекты недвижимости в связи с их техническим состоянием невозможно, по заявлению покупателя (приобретателя) государственная регистрация создания таких объектов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них осуществляется одновременно после завершения строительства этих объектов.

Если указанные в части первой настоящего пункта объекты недвижимости подлежат сносу, государственная регистрация создания таких объектов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них не осуществляется.

Государственная регистрация создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на проданные (переданные) составные части и принадлежности объектов недвижимости в случае, указанном в части четвертой настоящего пункта, обеспечивается покупателем (приобретателем) не позднее одного года с даты передачи этих составных частей и принадлежностей на основании договора купли-продажи

(безвозмездной передачи), технического паспорта и передаточного акта. Договор купли-продажи (безвозмездной передачи) составных частей и принадлежностей объектов недвижимости считается заключенным с даты его подписания сторонами.

Выявление территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним несоответствия указанных в части первой настоящего пункта объектов недвижимости данным документам единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не является основанием для отказа в приеме документов, представленных для совершения регистрационных действий, в совершении этих регистрационных действий, а также в удостоверении регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

11. Отчуждение* находящихся в государственной собственности капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений для последующего сноса может осуществляться без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания данного имущества, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, технического паспорта (ведомости технических характеристик), а также без изъятия и предоставления земельных участков, на которых расположено это имущество.

При наличии документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания имущества, указанного в части первой настоящего пункта, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, решение об отчуждении такого имущества для последующего сноса принимается по фактическому состоянию без проведения проверки его характеристик и без изъятия и предоставления земельных участков, на которых расположено это имущество, а также без перехода прав на такой земельный участок.

В случае отчуждения неиспользуемого имущества для последующего сноса покупателю (приобретателю) разрешительная документация на строительство при сносе имущества оформляется на основании договора купли-продажи (безвозмездной передачи) без наличия правоудостоверяющих документов на земельный участок и на это имущество при их отсутствии.

В решении об отчуждении имущества и договоре купли-продажи (безвозмездной передачи) должны быть указаны срок обращения покупателя (приобретателя) за получением разрешительной документации на строительство при сносе этого имущества и срок его сноса.

При отчуждении указанного в части первой настоящего пункта имущества для его последующего сноса соответствующий договор купли-продажи (безвозмездной передачи) не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты его подписания сторонами.

В случае, указанном в части второй настоящего пункта, осуществляется государственная регистрация только в отношении договора купли-продажи (безвозмездной передачи).

Выявление территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним несоответствия указанного в части второй настоящего пункта имущества данным документам единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не является основанием для отказа в приеме документов, представленных для совершения регистрационных действий, в совершении этих регистрационных действий, а также в удостоверении регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

* На аукционе, в том числе на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, либо на безвозмездной основе.

12. Распоряжение на безвозмездной основе объектами инженерной и транспортной инфраструктуры*, расположенными на землях общего пользования, землях запаса, землях промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, право собственности на которые не зарегистрировано, и их приобретение на безвозмездной основе в государственную собственность осуществляются на основании акта инвентаризации и справки соответствующего местного исполнительного комитета о нахождении указанного имущества на землях соответствующей категории.

Последующая государственная регистрация создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на капитальные строения (здания, сооружения), относящиеся к объектам инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенные на землях общего пользования, не является обязательной.

Последующая государственная регистрация создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на капитальные строения (здания, сооружения), относящиеся к объектам инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенные на землях запаса, землях промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, осуществляется на основании решения о распоряжении на безвозмездной основе, технического паспорта и передаточного акта.

Решения о распоряжении сооружениями на внутренних водных путях, мелиоративными системами, право собственности на которые не зарегистрировано, а также об их приобретении в государственную собственность принимаются на основании: акта инвентаризации – в отношении сооружений на внутренних водных путях; паспортов мелиоративных систем – в отношении этих систем.

* Для целей настоящего Положения под объектами инженерной и транспортной инфраструктуры понимаются капитальные строения (здания, сооружения), в том числе инженерные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации, связи, теле- и радиотелекоммуникации, а также сооружения, предназначенные для движения транспорта, пешеходов, перемещения грузов, и иные коммуникации.

13. При отчуждении или передаче без перехода права собственности на возмездной основе находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого и движимого имущества покупателю по его письменному заявлению предоставляется рассрочка оплаты стоимости такого имущества на срок до трех лет с ежемесячной индексацией платежей с даты заключения договора купли-продажи, если иной срок, но не менее трех лет, не установлен Советом Министров Республики Беларусь.

Рассрочка оплаты с ежемесячной индексацией платежей с даты заключения договора купли-продажи в соответствии с частью первой настоящего пункта предоставляется покупателю на срок, указанный в заявлении о ее предоставлении, при заключении договора купли-продажи.

При предоставлении рассрочки оплаты покупателем оплачивается первоначальный платеж, размер которого указывается им в заявлении о предоставлении этой рассрочки и не может быть менее 20 процентов цены продажи с учетом ранее внесенной суммы задатка.

Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате имущества досрочно.

14. Расчет платежей при рассрочке оплаты стоимости находящегося в государственной собственности недвижимого и движимого имущества осуществляется в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу по согласованию с Министерством финансов.

15. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, средства от отчуждения и передачи без перехода права собственности на возмездной основе находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого и движимого имущества перечисляются покупателем данного имущества в течение 30 календарных дней с даты заключения договора купли-продажи, за исключением случаев оплаты в рассрочку в соответствии с настоящим Положением.

16. С даты возникновения или перехода к покупателю права собственности (права хозяйственного ведения, оперативного управления) и до полного исполнения им обязательств по оплате находившегося в государственной собственности недвижимого и движимого имущества, проданного с рассрочкой оплаты, это имущество находится в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязанности по оплате его цены в соответствии с заключенным договором купли-продажи.

Отчуждение и последующий залог находившегося в государственной собственности и приобретенного с рассрочкой оплаты недвижимого и движимого имущества допускаются после полного исполнения покупателем обязанности по оплате этого имущества.

В случае несвоевременного перечисления в бюджет средств в оплату находившегося в государственной собственности недвижимого и движимого имущества покупатель этого имущества уплачивает пени в размере $1/360$ ставки рефинансирования Национального банка от не уплаченной своевременно в соответствии с условиями договора купли-продажи суммы за каждый день просрочки.

17. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, средства, полученные от отчуждения и передачи без перехода права собственности на возмездной основе:

17.1. предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), находившихся в собственности Республики Беларусь, направляются в республиканский бюджет;

17.2. недвижимого имущества (за исключением предприятий), находившегося: в собственности Республики Беларусь и оперативном управлении или хозяйственном ведении бюджетных организаций*, безвозмездном пользовании негосударственных юридических лиц, направляются в республиканский бюджет;

в собственности Республики Беларусь и хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных органов и организаций, республиканских юридических лиц, за исключением бюджетных организаций, в размере 50 процентов направляются в республиканский бюджет. Остальные 50 процентов этих средств направляются указанным юридическим лицам и используются ими в полном объеме на реконструкцию, и (или) техническое переоснащение, и (или) модернизацию, и (или) содержание и ремонт либо снос основных средств.

* Для целей настоящего Положения термин «бюджетная организация» используется в значении, определенном в статье 2 Бюджетного кодекса Республики Беларусь.

18. Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, средства, полученные от отчуждения и передачи без перехода права собственности на возмездной основе движимого имущества, находившегося:

в собственности Республики Беларусь и хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных органов и организаций, республиканских юридических лиц (за исключением бюджетных организаций), остаются в распоряжении этих государственных органов и организаций, юридических лиц и используются на содержание и развитие их материально-технической базы;

в собственности Республики Беларусь и хозяйственном ведении или оперативном управлении бюджетных организаций, безвозмездном пользовании негосударственных юридических лиц, направляются в республиканский бюджет, за исключением случая приобретения соответствующего движимого имущества за счет полученных от приносящей доходы деятельности средств бюджетных организаций. В таком случае денежные средства остаются в распоряжении этих бюджетных организаций и используются на содержание и развитие их материально-технической базы.

19. Средства, полученные от отчуждения и передачи без перехода права собственности на возмездной основе имущества*, находящегося в собственности Республики Беларусь и закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного

управления за государственными органами, имеющими воинские формирования и военизированные организации, подчиненными им воинскими частями, организациями и подразделениями с правами юридического лица, направляются в республиканский бюджет по отдельным платежным документам.

Указанные средства используются на содержание и развитие материально-технической базы соответствующих государственных органов, имеющих воинские формирования и военизированные организации, подчиненных им воинских частей, организаций и подразделений с правами юридического лица.

* Для целей настоящего пункта под имуществом понимается имущество, не относящееся к материальным ценностям государственного и мобилизационного материальных резервов.

20. Средства, полученные от отчуждения на возмездной основе в соответствии с пунктом 11 Указа, утвердившего настоящее Положение, имущества, находившегося:

в оперативном управлении или хозяйственном ведении бюджетных организаций, безвозмездном пользовании негосударственных юридических лиц, направляются в республиканский бюджет и бюджет соответствующей административно-территориальной единицы в равных долях;

в оперативном управлении или хозяйственном ведении республиканских юридических лиц (за исключением бюджетных организаций), в размере 50 процентов направляются в республиканский бюджет и бюджет соответствующей административно-территориальной единицы в равных долях. Остальные 50 процентов этих средств направляются указанным юридическим лицам и используются ими в полном объеме на реконструкцию, и (или) техническое переоснащение, и (или) модернизацию, и (или) содержание и ремонт либо снос основных средств.

21. В решении о сдаче недвижимого имущества в аренду с правом его выкупа согласно пункту 6 Указа, утвердившего настоящее Положение, устанавливаются срок аренды такого имущества и цена его продажи, определенная в соответствии с абзацем шестым подпункта 3.3 пункта 3 настоящего Положения.

Результат независимой оценки рыночной стоимости недвижимого имущества действителен в течение срока действия договора аренды с правом его выкупа и является окончательной ценой этого имущества при его продаже.

Договор купли-продажи недвижимого имущества заключается до истечения срока действия договора его аренды и вступает в силу на следующий день после истечения срока действия договора аренды.

22. За неисполнение установленных в соответствии с частями первой и двенадцатой пункта 7 и частью четвертой пункта 11 настоящего Положения обязательств, предусмотренных договором купли-продажи находящегося в собственности Республики Беларусь имущества, а также обязательств, предусмотренных договором о его безвозмездном отчуждении, покупатель несет ответственность (за исключением случаев, установленных в части пятой настоящего пункта) путем уплаты в республиканский бюджет неустойки в размере:

разницы между оценочной стоимостью приобретенного на возмездной основе имущества (за исключением историко-культурных ценностей), действующей на дату принятия решения о его отчуждении, увеличенной с учетом индекса цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения (далее – индекс цен)*, и ценой приобретения этого имущества;

разницы между рыночной стоимостью приобретенных на возмездной основе историко-культурных ценностей, действующей на дату принятия решения об их отчуждении, увеличенной с учетом индекса цен*, и ценой приобретения этих историко-культурных ценностей;

остаточной стоимости приобретенного на безвозмездной основе имущества, определенной рыночными методами оценки, увеличенной с учетом индекса цен*;

500 базовых величин – в случае отсутствия в принятом до вступления в силу настоящего Положения решении об отчуждении имущества на аукционе размера оценочной либо рыночной стоимости.

* Стоимость индексируется исходя из индексов цен, опубликованных Национальным статистическим комитетом в месяце, в котором приобретателю (покупателю) направляется претензия.

В случае, установленном в части первой настоящего пункта, договор купли-продажи (безвозмездной передачи) расторгается по соглашению сторон либо по решению суда, а имущество подлежит возврату в государственную собственность, в том числе с учетом выполненных покупателем (приобретателем) неотделимых улучшений без возмещения стоимости затрат на них.

При этом стоимость возвращенного имущества, в том числе с учетом неотделимых улучшений, у покупателя (приобретателя) не включается в налоговую базу налога на добавленную стоимость и не учитывается при исчислении налога на прибыль (подходного налога с физических лиц в отношении доходов, полученных от осуществления предпринимательской деятельности, – у покупателя (приобретателя) – индивидуального предпринимателя), а у продавца (передающей стороны) не включается в состав внереализационных доходов. Налоговые вычеты у покупателя (приобретателя) не уменьшаются на суммы налога на добавленную стоимость, приходящиеся на стоимость возвращенного имущества, в том числе с учетом неотделимых улучшений.

При неисполнении покупателем (приобретателем) в установленные сроки обязательств по сносу приобретенного имущества на основании пункта 11 настоящего Положения продавец (передающая сторона) вправе самостоятельно принять меры по его сносу и государственной регистрации прекращения существования снесенного имущества и прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него, а покупатель (приобретатель) обязан возместить соответствующие расходы продавца (передающей стороны) за вычетом средств, уплаченных согласно части первой настоящего пункта.

В случае продления с согласия продавца (передающей стороны) на основании части первой пункта 23 настоящего Положения срока исполнения предусмотренных в частях первой и двенадцатой пункта 7 и части четвертой пункта 11 настоящего Положения обязательств покупатель (приобретатель) при наличии вины в их неисполнении в установленный срок несет ответственность путем уплаты в республиканский бюджет неустойки в размере 20 базовых величин.

Если республиканское юридическое лицо, являвшееся продавцом (передающей стороной) по договору купли-продажи (безвозмездной передачи)*, ликвидировано либо преобразовано в хозяйственное общество, недвижимое имущество при наличии обстоятельств, предусмотренных в частях первой и четвертой настоящего пункта, поступает по решению соответствующего местного исполнительного комитета, принятому не позднее трех месяцев с даты получения уведомления от государственного органа и организации, в подчинении (составе, системе) которых находился продавец (передающая сторона), в собственность административно-территориальной единицы, на территории которой это имущество находится.

* Включая договоры купли-продажи (безвозмездной передачи), заключенные до вступления в силу настоящего Положения.

Если покупатель (приобретатель) находится в стадии ликвидации либо процедуре экономической несостоятельности (банкротства), при наличии обстоятельств, предусмотренных в частях первой и четвертой настоящего пункта, имущество подлежит возврату ликвидатором (управляющим) в государственную собственность, за исключением случаев отчуждения этого имущества в соответствии с частями девятой – одиннадцатой пункта 7 настоящего Положения.

23. Решения о полном выполнении, либо о наличии признаков невыполнения обязательных условий по сделкам о продаже или безвозмездном отчуждении находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого имущества, либо об изменении обязательных условий и (или) сроков* их выполнения, не ухудшающих положение покупателя (приобретателя), принимаются государственными органами и организациями, в подчинении (составе, системе) которых находятся юридические лица (их правопреемники), являющиеся продавцами (передающей стороной), если иное не предусмотрено в части четвертой настоящего пункта.

Решения, указанные в части первой настоящего пункта, принимаются на основании имеющейся информации о выполнении обязательных условий по соответствующим сделкам, в том числе представляемой ответственными территориальными органами, структурными подразделениями государственных органов и организаций с правами юридического лица, дипломатическими представительствами и консульскими учреждениями Республики Беларусь, структурными подразделениями местных исполнительных комитетов с правами юридического лица, республиканскими юридическими лицами.

В отношении имущества, включенного в перечень, решения, предусмотренные в части первой настоящего пункта, принимаются государственными органами и организациями, в подчинении (составе, системе) которых находятся юридические лица и у которых это имущество находилось в хозяйственном ведении, оперативном управлении либо безвозмездном пользовании до отчуждения, если иное не предусмотрено в части четвертой настоящего пункта.

В случаях отчуждения юридического лица – продавца (передающей стороны) в коммунальную собственность либо его преобразования в акционерное общество решения, предусмотренные в части первой настоящего пункта, принимаются соответственно местными исполнительными комитетами, в подчинении (составе, системе) которых находятся эти юридические лица – правопреемники продавцов (передающей стороны), либо органом, осуществляющим владельческий надзор.

Решения об изменении обязательных условий, указанных в части первой настоящего пункта, а также сроков их выполнения принимаются без взимания неустойки, предусмотренной в части первой пункта 22 настоящего Положения.

* Сроки выполнения обязательных условий не должны превышать трех лет с даты принятия решения об изменении обязательных условий и (или) сроков их выполнения.

УТВЕРЖДЕНО

Указ Президента
Республики Беларусь
19.09.2022 № 330

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке распоряжения неиспользуемым имуществом хозяйственных обществ

1. Настоящим Положением устанавливается порядок распоряжения находящимся в собственности хозяйственных обществ неиспользуемым либо неэффективно используемым имуществом (далее – неиспользуемое имущество).

Для целей настоящего Положения под хозяйственными обществами понимаются хозяйственные общества (товарищества), акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат государству, либо хозяйственные общества, являющиеся участниками холдинга, управляющей компанией которого выступает государственное унитарное предприятие или хозяйственное общество, акции (доли в уставном фонде) которого принадлежат государству.

2. Продажа неиспользуемого имущества на торгах (на аукционе или по конкурсу) либо без проведения торгов может осуществляться в том числе без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию его создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, при:

наличии технического паспорта – по фактическому состоянию с проведением либо без проведения проверки его характеристик*;

отсутствии технического паспорта – при наличии ведомости технических характеристик;

невозможности изготовления ведомости технических характеристик – при наличии паспорта неиспользуемого объекта.

Оформление правоудостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположено неиспользуемое имущество, ведомости технических характеристик на него либо паспорта неиспользуемого объекта осуществляется до продажи таких объектов**.

Покупатель в сроки, определенные в договоре купли-продажи, обязан возместить хозяйственному обществу средства, затраченные на проведение работ, указанных в части второй настоящего пункта.

Выдача разрешительной документации на строительство приобретенного неиспользуемого имущества осуществляется на основании ведомости технических характеристик либо паспорта неиспользуемого объекта и иных документов, предусмотренных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

При продаже неиспользуемого имущества по фактическому состоянию без проведения проверки его характеристик и обращении покупателя в течение двух месяцев с даты заключения договора купли-продажи в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за проведением проверки характеристик этого имущества выявленные расхождения согласно составленной ведомости технических характеристик не признаются самовольным строительством.

При продаже неиспользуемого имущества по фактическому состоянию без проведения проверки его характеристик местные исполнительные комитеты предоставляют покупателю по его заявлению земельный участок, необходимый для строительства и обслуживания приобретенного им неиспользуемого имущества, в аренду без проведения аукциона и внесения платы за право аренды.

Продажа неиспользуемых объектов недвижимости на основании настоящего пункта осуществляется только после отражения сведений о таких объектах в ведомственной отчетности об использовании имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, а с начала функционирования в полном объеме государственного информационного ресурса «Единый реестр имущества» – после включения в него сведений об этих объектах, в том числе об их фактическом состоянии.

* За исключением случаев продажи по рыночной стоимости, при которой необходимо наличие ведомости технических характеристик.

** За исключением случая, установленного в абзаце четвертом пункта 3 настоящего Положения.

3. Хозяйственные общества вправе:

определять цену продажи, в том числе на торгах, неиспользуемого имущества по его оценочной* или рыночной стоимости, либо по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете, либо по любой иной определенной ими стоимости, за исключением историко-культурных ценностей;

понижать начальную цену продажи на торгах, в том числе до начальной цены, равной одной базовой величине, после нерезультативных либо несостоявшихся торгов, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5 процентов;

отчуждать неиспользуемое имущество для последующего сноса, в том числе по цене, равной одной базовой величине, без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию его создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, технических паспортов, ведомостей технических характеристик, а также без оформления необходимых материалов и документов на земельные участки, на которых расположено это имущество;

отчуждать, в том числе безвозмездно, имущество, являющееся составными частями и принадлежностями объектов недвижимости и числящееся на их бухгалтерском балансе, по фактическому состоянию землепользователям – собственникам этих объектов недвижимости, на земельных участках которых расположены такие составные части и принадлежности, без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию их создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них, технических паспортов, ведомостей технических характеристик, а также без оформления необходимых материалов и документов на земельные участки, на которых расположено это имущество.

* Для целей настоящего Положения под оценочной стоимостью понимается стоимость, рассчитанная индексным методом оценки.

4. Отчуждение неиспользуемого имущества для последующего сноса на основании абзаца четвертого пункта 3 настоящего Положения осуществляется в соответствии с пунктом 11 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного настоящим Указом.

5. Государственная регистрация создания проданных (переданных) неиспользуемых объектов недвижимости, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них, а также договоров купли-продажи (безвозмездной передачи) осуществляется одновременно по заявлению покупателя (правопреемника покупателя (приобретателя) либо собственника его имущества), подаваемому не позднее одного года с даты их передачи, на основании технического паспорта, договора купли-продажи (безвозмездной передачи) и передаточного акта. Договор купли-продажи (безвозмездной передачи) этих объектов недвижимости считается заключенным с даты его подписания сторонами.

Включение проданных (переданных) на основании абзаца пятого пункта 3 настоящего Положения составных частей и принадлежностей объектов недвижимости в состав этих объектов недвижимости обеспечивается покупателем (приобретателем) не позднее одного года с даты их передачи. Договор купли-продажи (безвозмездной передачи) составных частей и принадлежностей считается заключенным с даты его подписания сторонами.

Если изготовление технического паспорта на указанные в части первой настоящего пункта объекты недвижимости в связи с их техническим состоянием невозможно, по заявлению покупателя (приобретателя) (правопреемника покупателя (приобретателя) либо собственника его имущества) государственная регистрация создания таких объектов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них осуществляется одновременно после завершения строительства этих объектов.

Если указанные в части первой настоящего пункта объекты подлежат сносу, государственная регистрация их создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них не осуществляется.

Выявление территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним несоответствия проданных (переданных) объектов недвижимости данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не является основанием для отказа в приеме документов, представленных для совершения регистрационных действий, в совершении этих регистрационных действий, а также в удостоверении

регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

УТВЕРЖДЕНО

Указ Президента
Республики Беларусь
19.09.2022 № 330

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке продажи арендованного (переданного в безвозмездное пользование) имущества

1. Настоящим Положением устанавливается порядок продажи находящихся в государственной собственности и собственности хозяйственных обществ капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, а также зарегистрированных долей в праве собственности на них*, переданных по договорам аренды и договорам безвозмездного пользования под создание рабочих мест (далее – объекты аренды).

Для целей настоящего Положения под хозяйственными обществами понимаются хозяйственные общества (товарищества), акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат государству, либо хозяйственные общества, являющиеся участниками холдинга, управляющей компанией которого выступает государственное унитарное предприятие или хозяйственное общество, акции (доли в уставном фонде) которого принадлежат государству.

* Для целей настоящего Положения под зарегистрированной долей в праве собственности понимается арендуемая часть капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, равная площади, приходящейся на зарегистрированную долю в праве собственности, и соответствующая границам, отраженным в соглашении между участниками долевой собственности.

2. Действие настоящего Положения не распространяется на объекты аренды: расположенные на земельном участке, подлежащем изъятию для государственных нужд;

планируемые к продаже комплексом зданий, сооружений либо всего капитального строения;

находящиеся только в собственности государства.

3. Арендаторы (ссудополучатели), надлежащим образом исполняющие свои обязательства, не менее трех лет арендующие (использующие на основании договора безвозмездного пользования под создание рабочих мест) находящиеся в государственной собственности или в собственности хозяйственных обществ объекты аренды, имеют преимущественное право приобретения таких объектов без проведения торгов по рыночной стоимости.

При намерении возмездного отчуждения объектов аренды оповещения об этом арендодателями (ссудодателями) направляются арендаторам (ссудополучателям) заказным письмом с извещением о получении. Арендатор (ссудополучатель) в течение 30 календарных дней со дня, следующего за днем получения оповещения, письменно сообщает о согласии на приобретение объекта аренды либо об отказе от его приобретения.

Если арендатор (ссудополучатель) в течение 30 календарных дней со дня получения оповещения, предусмотренного в части второй настоящего пункта, письменно не сообщил арендодателю (ссудодателю) о своем согласии приобрести объект аренды либо отказался от его приобретения, такой объект может быть продан на торгах.

При отсутствии арендатора (ссудополучателя) по месту нахождения (жительства), указанному в договоре аренды (безвозмездного пользования под создание рабочих мест),

либо его отказе от получения оповещения арендатор (ссудополучатель) считается получившим оповещение по истечении семи дней со дня его направления.

Арендаторы (ссудополучатели) имеют право на самостоятельное обращение к арендодателям (ссудодателям) с письменным заявлением о приобретении объекта аренды в соответствии с частью первой настоящего пункта.

Арендодатель (ссудодатель) не позднее 30 календарных дней со дня, следующего за днем поступления такого заявления, направляет ответ о предварительном согласии на отчуждение объекта аренды либо мотивированный отказ от его продажи.

Решение об отчуждении находящегося в государственной собственности объекта аренды арендатору (ссудополучателю) принимается в порядке, установленном:

Указом, утвердившим настоящее Положение;
решениями местных Советов депутатов.

При намерении арендатора (ссудополучателя) выкупить зарегистрированную долю в праве собственности на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение преимущественное право на ее приобретение имеют остальные участники долевой собственности.

4. Под надлежащим исполнением арендатором (ссудополучателем) обязательств понимается исполнение обязательств по договору аренды (безвозмездного пользования под создание рабочих мест), если арендатором (ссудополучателем) обеспечено выполнение в совокупности следующих условий:

отсутствие задолженности по уплате арендных и иных платежей (штрафов, пеней, платежей, связанных с расходами на содержание, эксплуатацию, текущий ремонт, коммунальные услуги и другое) на дату подачи письменного заявления о приобретении объекта аренды;

осуществление капитального ремонта объекта аренды в установленные договором аренды (безвозмездного пользования под создание рабочих мест) сроки, а при отсутствии их в договоре – в сроки, установленные проектно-сметной документацией, в тех случаях, когда в соответствии с договором его осуществление является обязанностью арендатора (ссудополучателя);

приведение объекта аренды в прежнее состояние либо обеспечение государственной регистрации его изменения в случае осуществления без письменного разрешения арендодателя (ссудодателя) перепланировки или улучшений, неотделимых без вреда для объекта аренды и его конструкций, а также уплата арендатором (ссудополучателем) штрафных санкций;

отсутствие в течение года до даты подачи письменного заявления о приобретении объекта аренды фактов неисполнения иных обязательств по его содержанию и использованию, предусмотренных договором аренды (безвозмездного пользования под создание рабочих мест).

5. В состав продаваемого объекта аренды могут быть включены:

не арендованные арендатором (не используемые ссудополучателем) составные части и принадлежности объекта аренды;

части и принадлежности объекта аренды, образованные в результате проведенного арендатором (ссудополучателем) ремонта (реконструкции, модернизации) на основании письменного разрешения арендодателя (ссудодателя);

капитальные строения (здания, сооружения), предназначенные только для обслуживания объекта аренды.

6. При продаже арендатору (ссудополучателю) объекта аренды его рыночная стоимость при ее определении уменьшается на относимую на увеличение стоимости объекта аренды сумму затрат, понесенных арендатором (ссудополучателем) на осуществление неотделимых улучшений (модернизация, реконструкция, реставрация, иное) объекта аренды (далее – затраты на неотделимые улучшения), если:

такие улучшения произведены в установленном порядке и с письменного согласия арендодателя (ссудодателя);

арендатору (ссудополучателю) не возмещались затраты на осуществление данных улучшений.

Сумма затрат, на которую уменьшается рыночная стоимость выкупаемого объекта аренды, определяется исходя из остаточной стоимости осуществленных неотделимых улучшений, рассчитанной на дату определения рыночной стоимости выкупаемого арендатором (ссудополучателем) имущества.

Независимая оценка рыночной стоимости объекта аренды и экспертиза ее достоверности проводятся за счет арендатора (ссудополучателя).

7. В случае выставления объекта аренды на торги* его начальная цена должна быть равна рыночной стоимости, по которой он был предложен арендатору (ссудополучателю), без уменьшения на сумму затрат на неотделимые улучшения. При этом результат независимой оценки рыночной стоимости объекта аренды является действительным в течение 12 месяцев с даты оценки.

При реализации на торгах объекта аренды его покупатель возмещает арендатору (ссудополучателю) сумму затрат на неотделимые улучшения при соблюдении условий, указанных в части первой пункта 6 настоящего Положения. Данные средства засчитываются в счет оплаты стоимости предмета торгов.

Средства, полученные от продажи находящегося в государственной собственности объекта аренды, направляются в соответствующие бюджеты и арендодателю (ссудодателю) в порядке и размере, установленных Положением о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденным настоящим Указом, или решениями местных Советов депутатов.

Если предмет торгов приобретен арендатором (ссудополучателем), отказавшимся от преимущественного права его приобретения, стоимость предмета торгов уменьшается на сумму понесенных им затрат на неотделимые улучшения при соблюдении условий, указанных в пункте 4 и части первой пункта 6 настоящего Положения.

* Если арендатор (ссудополучатель) письменно не сообщил арендодателю (ссудодателю) о своем согласии приобрести объект аренды либо отказался от его приобретения.

8. Арендатору (ссудополучателю) находящегося в собственности Республики Беларусь объекта аренды по его письменному заявлению, подаваемому при заключении договора купли-продажи, предоставляется рассрочка оплаты до пяти лет со дня заключения договора купли-продажи с ежемесячной индексацией платежей.

Рассрочка оплаты с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи в соответствии с частью первой настоящего пункта предоставляется покупателю на срок, указанный в заявлении о предоставлении рассрочки.

При предоставлении рассрочки оплаты покупателем оплачивается первоначальный платеж, размер которого указывается покупателем в заявлении о предоставлении этой рассрочки и не может быть менее 20 процентов цены продажи.

Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате имущества досрочно.

9. Отчуждение находящихся в государственной собственности объектов аренды из собственности Республики Беларусь в коммунальную собственность, из коммунальной собственности в собственность Республики Беларусь, из собственности одной административно-территориальной единицы в собственность другой административно-территориальной единицы либо их передача без перехода права собственности, а также приобретение имущества в государственную собственность не влияет на исчисление срока аренды (безвозмездного пользования) для реализации права выкупа (преимущественного права приобретения) объекта аренды.

Минский городской Совет депутатов вправе устанавливать критерии отнесения объектов аренды (безвозмездного пользования) к объектам, которые не могут быть предложены для отчуждения арендаторам (ссудополучателям).

10. При продаже объекта аренды с нарушением права арендатора (ссудополучателя) на его приобретение в соответствии с пунктом 3 настоящего Положения арендатор (ссудополучатель) вправе в течение 90 календарных дней со дня продажи такого объекта обратиться в суд с требованием о переводе на себя прав и обязанностей покупателя соответствующего объекта.

11. Хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемники), республиканские государственно-общественные объединения, которым переданы в безвозмездное пользование находящиеся в государственной собственности капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения (за исключением находящихся только в собственности государства), могут это имущество приобрести в порядке, аналогичном предусмотренному настоящим Положением, либо принять безвозмездно в порядке, установленном Указом, утвердившим настоящее Положение.